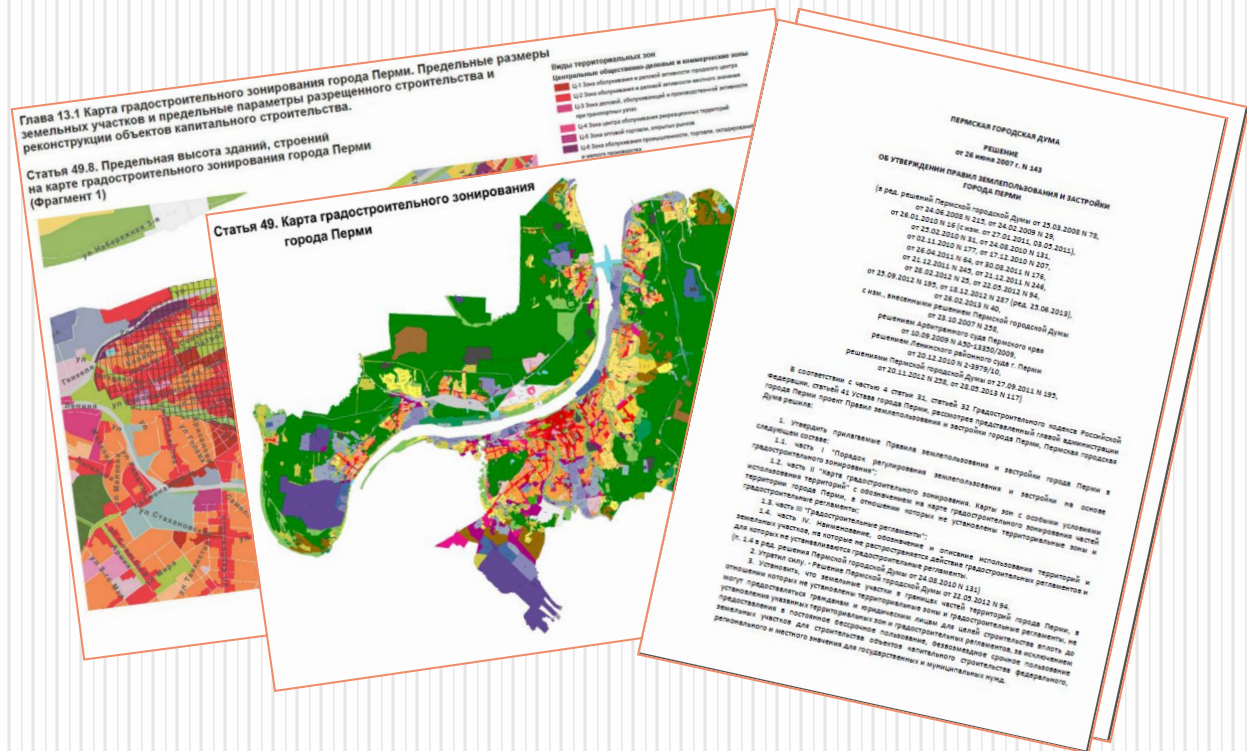




# ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА ПЕРМИ (в части высотности и плотности)



## Основные положения проекта, вынесенного на публичные слушания

1. Статья **49.8** (карта с предельными параметрами) **утрачивает силу.**

...Карта градостроительного зонирования города Перми (статья 49) утверждается в новой редакции.

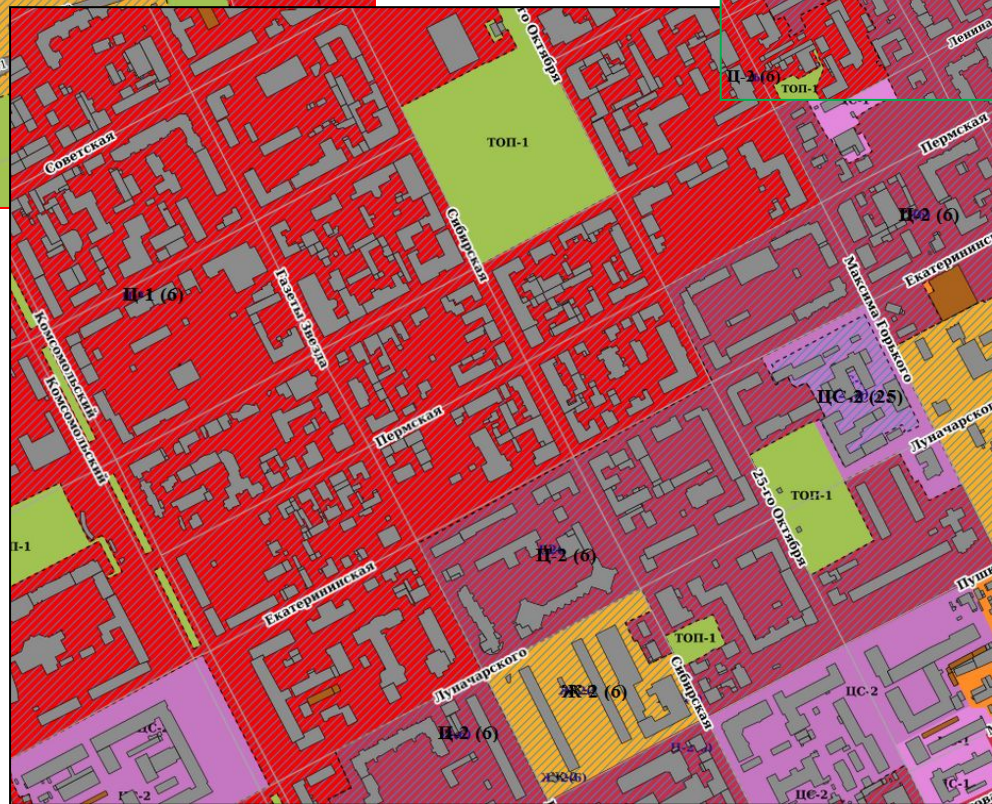
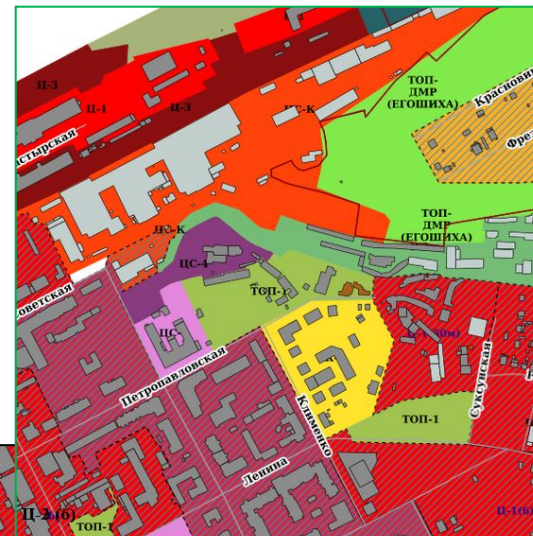
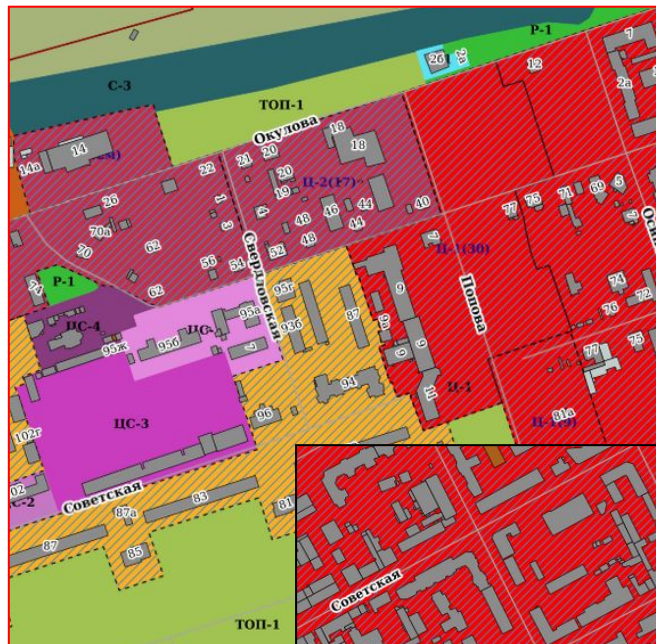
2. В границах территориальных зон устанавливаются **территориальные зоны и подзоны с различным уровнем этажности и высоты**, в соответствии с требованиями Классификатора видов разрешенного использования, в том числе с учетом положений Генерального плана.

3. Изменение определения и размера **коэффициента плотности** в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

**«коэффициент плотности застройки земельного участка для видов разрешенного использования разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6.)», «среднеэтажная жилая застройка (2.5)» – отношение общей площади всех этажей зданий, за исключением площадей подземных этажей зданий, измеряемых по внутреннему периметру наружных стен, к площади земельного участка.» (исключается привязка величины коэффициента плотности к размеру земельного участка).**

4. Приведение видов разрешенного использования в соответствие Классификатору видов разрешенного использования, утвержденному приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

# Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Перми



ПРОЕКТ внесения изменений в ПЗЗ (по состоянию на 31.05.2019)

ст. 49 Подзоны Высотности



ст. 49 Территориальные зоны ПЗЗ

- ЦС-1
- ЦС-2
- ЦС-3
- ЦС-4
- ЦС-И
- ЦС-А
- ЦС-К
- Ц-1
- Ц-2
- Ц-3
- Ц-4
- Ц-5
- Ц-6
- С-1
- С-2
- С-3
- С-4
- Р-1
- Р-2
- Р-3
- Р-4
- Р-5
- Р-6
- Р-Эспланада

## ИЗМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА ПО ВЫСОТЕ И ПЛОТНОСТИ ДЛЯ Ц-1

### Проект обсуждаемый на публичных слушаниях по состоянию на 31.05.2019

<b>Ц-1</b>	Зона обслуживания и деловой активности городского центра (не более 10 этажей)
Ц-1(90)	Предельная высота зданий, строений не более 90 м
Ц-1(50)	Предельная высота зданий, строений не более 50 м;
Ц-1 (46)	Предельная высота зданий, строений не более 46 м;
Подзона Ц-1(45)	Предельная высота зданий, строений не более 45 м;
Подзона Ц-1(3)	Предельная высота зданий, строений – не более 3 этажей
Подзона Ц-1(6)	Предельная высота зданий, строений – не более 6 этажей.»;
Подзона Ц-1(9)	Предельная высота зданий, строений – не более 9 этажей;

### Предложение в рамках публичных слушаний по состоянию на 05.07.2019

<b>Ц-1</b>	Зона обслуживания и деловой активности городского центра (не более 10 этажей)
Ц-1(В 90 м)	Предельная высота зданий, строений не более 90 м
Ц-1(В 50 м)	Предельная высота зданий, строений не более 50 м;
Ц-1 (В 46 м)	Предельная высота зданий, строений не более 46 м;
Подзона Ц-1 (В 45 м)	Предельная высота зданий, строений не более 45 м;
Подзона Ц-1 (В 3 эт)	Предельная высота зданий, строений – не более 3 этажей
Подзона Ц-1 (В 6 эт)	Предельная высота зданий, строений – не более 6 этажей.»;
Подзона Ц-1 (В 9 эт)	Предельная высота зданий, строений – не более 9 этажей;
Подзона Ц-1 (П 1,4)	коэффициент плотности застройки - 1,4
Подзона Ц-1 (П 2,0)	коэффициент плотности застройки - 2,0
Подзона Ц-1 (П 2,5)	коэффициент плотности застройки - 2,5

\* Согласно ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации при получении разрешения на строительство к заявлению прилагается градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство.

## ИЗМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА ПО ВЫСОТЕ И ПЛОТНОСТИ ДЛЯ Ц-2

### Проект обсуждаемый на публичных слушаниях по состоянию на 31.05.2019

Ц-2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения (не более 10 этажей)
Подзона Ц-2 (В4)	Предельная высота зданий, строений – не более 4 этажей
Подзона Ц-2 (В6)	Предельная высота зданий, строений – не более 6 этажей
Подзона Ц-2 (В8)	Предельная высота зданий, строений – не более 8 этажей
Подзона Ц-2 (В17)	Предельная высота зданий, строений – не более 17 этажей
Подзона Ц-2 (В22)	Предельная высота зданий, строений – не более 22 этажей
Ц-2	<i>коэффициент плотности застройки - 2,5 (для видов «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6.)», «среднеэтажная жилая застройка (2.5)</i>

### Предложение в рамках публичных слушаний по состоянию на 05.07.2019

Ц-2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения (не более 10 этажей)
Подзона Ц-2 (В 4 эт)	Предельная высота зданий, строений – не более 4 этажей
Подзона Ц-2 (В 6 эт)	Предельная высота зданий, строений – не более 6 этажей
Подзона Ц-2 (В 8 эт)	Предельная высота зданий, строений – не более 8 этажей
Подзона Ц-2 (В 17 эт)	Предельная высота зданий, строений – не более 17 этажей
Подзона Ц-2 (В 22 эт)	Предельная высота зданий, строений – не более 22 этажей
Подзона Ц-2 (П 0,2)	<i>коэффициент плотности застройки - 0,2</i>
Подзона Ц-2 (П 0,9)	<i>коэффициент плотности застройки - 0,9</i>
Подзона Ц-2 (П 1,4)	<i>коэффициент плотности застройки - 1,4</i>
Подзона Ц-2 (П 2,0)	<i>коэффициент плотности застройки - 2,0</i>
Подзона Ц-2(П 2,5)	<i>коэффициент плотности застройки - 2,5</i>

## ИЗМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА ДЛЯ Ц-3, Ц-4, Ц-5, Ц-6

### Проект обсуждаемый на публичных слушаниях по состоянию на 31.05.2019

<b>Ц-3</b>	Зона деловой, обслуживающей и производственной активности при транспортных узлах (не более 6 этажей)
<b>Ц-4</b>	Зона центра обслуживания рекреационных территорий (не более 4 этажей)
<b>Ц-5</b>	Зона оптовой торговли, открытых рынков (не более 4 этажей)
<b>Ц-5 А</b>	Предельная высота зданий, строений не более 52 м.»
<b>Ц-6</b>	Зона обслуживания промышленности, торговли, складирования и мелкого производства (не более 4 этажей)

### Предложение в рамках публичных слушаний по состоянию на 05.07.2019

<b>Ц-3</b>	Зона деловой, обслуживающей и производственной активности при транспортных узлах (не более 6 этажей)
<b>Ц-4</b>	Зона центра обслуживания рекреационных территорий (не более 4 этажей)
<b>Ц-5</b>	Зона оптовой торговли, открытых рынков (не более 4 этажей)
<b>Подзона Ц-5 (В 52 м)</b>	Предельная высота зданий, строений не более 52 м.»
<b>Ц-6</b>	Зона обслуживания промышленности, торговли, складирования и мелкого производства (не более 4 этажей)

# ИЗМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА ДЛЯ Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, Ж-5

## Проект обсуждаемый на публичных слушаниях по состоянию на 31.05.2019

<b>Ж-1</b>	Ж-1. Зона многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки (не более 10 этажей)
Подзона Ж-1 (6)	высота зданий, строений – не более 6 этажей
Подзона Ж-1 (4)	высота зданий, строений – не более 4 этажей
Ж-1	коэффициент плотности застройки - 2,5 (для видов «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6.)», «среднеэтажная жилая застройка (2.5)»)
<b>Ж-2</b>	Ж-2. Зона среднеэтажной жилой застройки (не более 8 этажей)
Подзона Ж-2 (4)	предельная высота зданий, строений – не более 4 этажей
Подзона Ж-2(6)	предельная высота зданий, строений – не более 6 этажей
Ж-2	коэффициент плотности застройки - 2,5 (для вида «среднеэтажная жилая застройка (2.5)»)
<b>Ж-3</b>	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, индивидуального жилищного строительства и блокированной жилой застройки (не более 4 этажей)
<b>Ж-4</b>	Зона индивидуальной жилой застройки городского типа (предельная высота не более 10,5 м)
<b>Ж-5</b>	Зона индивидуальной усадебной жилой застройки (предельная высота зданий, строений не более 10,5 м)

## Предложение в рамках публичных слушаний по состоянию на 05.07.2019

<b>Ж-1</b>	Ж-1. Зона многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки (не более 10 этажей)
Подзона Ж-1(В 6 эт).	высота зданий, строений – не более 6 этажей
Подзона Ж-1(В 4 эт)	высота зданий, строений – не более 4 этажей
Подзона Ж-1 (П 0,5)	коэффициент плотности застройки - 0,5
Подзона Ж-1 (П 0,9)	коэффициент плотности застройки - 0,9
Подзона Ж-1 (П 1,4)	коэффициент плотности застройки - 1,4
Подзона Ж-1 (П 2,0)	коэффициент плотности застройки - 2,0
Подзона Ж-1(П 2,5)	коэффициент плотности застройки - 2,5
<b>Ж-2</b>	Ж-2. Зона среднеэтажной жилой застройки (не более 8 этажей)
Подзона Ж-2(В 4 эт)	предельная высота зданий, строений – не более 4 этажей
Подзона Ж-2(В 6 эт)	предельная высота зданий, строений – не более 6 этажей
Подзона Ж-2 (П 0,2)	коэффициент плотности застройки - 0,2;
Подзона Ж-2 (П 0,5)	коэффициент плотности застройки - 0,5
Подзона Ж-2 (П 0,9)	коэффициент плотности застройки - 0,9
Подзона Ж-2 (П 1,4)	коэффициент плотности застройки - 1,4
Подзона Ж-2 (П 2,0)	коэффициент плотности застройки - 2,0»
<b>Ж-3</b>	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, индивидуального жилищного строительства и блокированной жилой застройки (не более 4 этажей)
<b>Ж-4</b>	Зона индивидуальной жилой застройки городского типа (предельная высота не более 10,5 м)
<b>Ж-5</b>	Зона индивидуальной усадебной жилой застройки (предельная высота зданий, строений не более 10,5 м)

## ИЗМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА ДЛЯ ЦС-1, ЦС-2, ЦС-3, ЦС-4, ЦС-И, ЦС-К

**Проект обсуждаемый на публичных слушаниях  
по состоянию на 31.05.2019**

**Предложение в рамках публичных слушаний  
по состоянию на 05.07.2019**

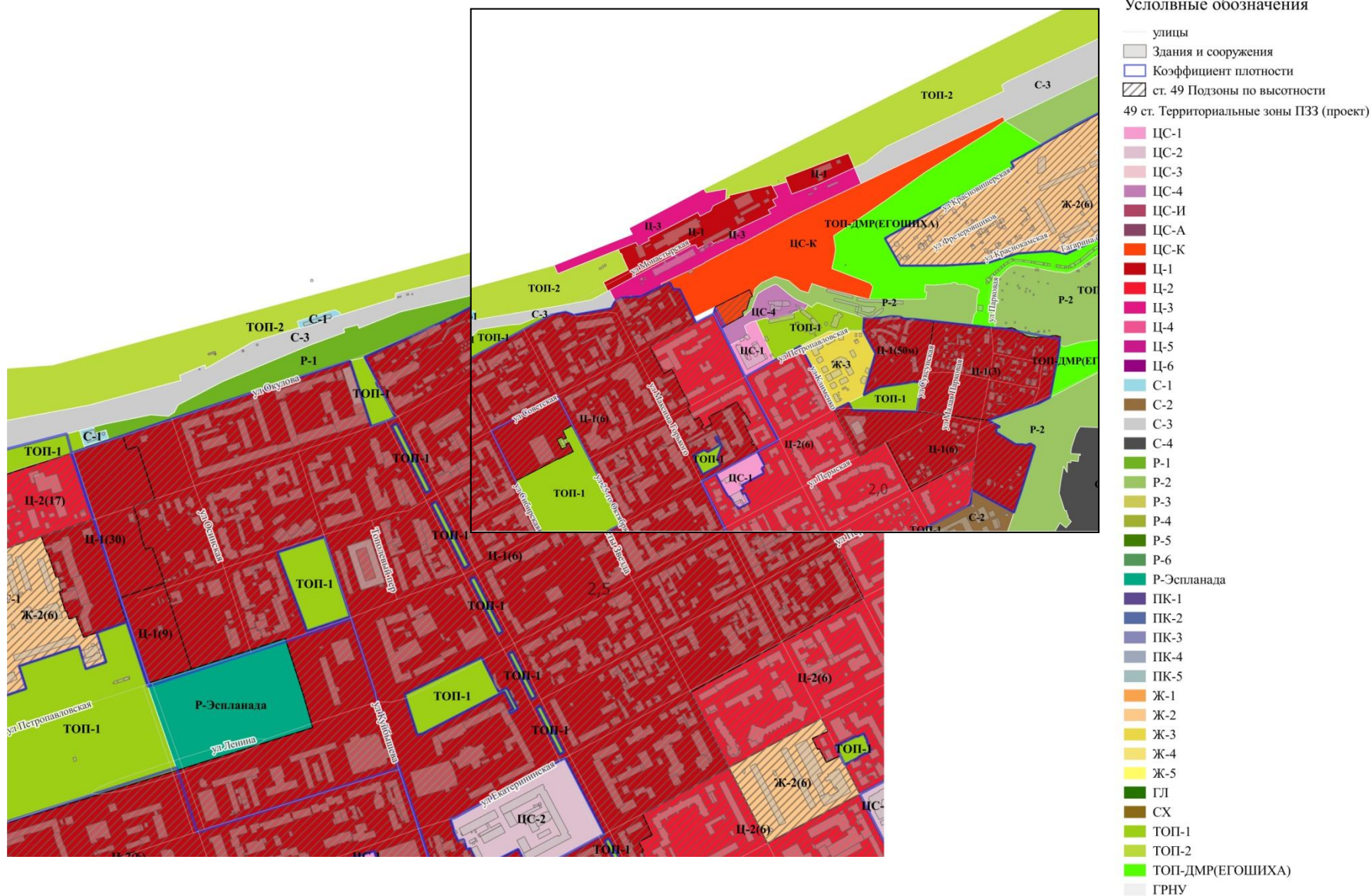
<b>ЦС-1</b>	Зона учреждений здравоохранения (не более 4 этажей)
<b>ЦС-2</b>	Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов (не более 6 этажей)
<b>ЦС-2 (25)</b>	Предельная высота зданий, строений не более 25 этажей
<b>ЦС-3</b>	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (не более 4 этажей)
<b>ЦС-4</b>	Зона религиозных объектов (не более 2 этажей)
<b>ЦС-И</b>	Зона ипподрома
<b>ЦС-К</b>	Зона общественных пространств и объектов культурного развития (не более 40 метров)

<b>ЦС-1</b>	Зона учреждений здравоохранения (не более 4 этажей)
<b>ЦС-2</b>	Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов (не более 6 этажей)
<b>Подзона ЦС-2 (В 25 м)</b>	Предельная высота зданий, строений не более 25 этажей
<b>ЦС-3</b>	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (не более 4 этажей)
<b>ЦС-4</b>	Зона религиозных объектов (не более 2 этажей)
<b>ЦС-И</b>	Зона ипподрома
<b>ЦС-К</b>	Зона общественных пространств и объектов культурного развития (не более 40 метров)





# Фрагмент карты градостроительного зонирования, предлагаемый в рамках публичных слушаний в части параметра плотности



\*проект содержит дифференцированный коэффициент плотности - в зависимости от СТН согласно положениям ГП

## ПОЛОЖЕНИЯ ПО ПРОЦЕДУРЕ ИЗМЕНЕНИЯ ПАРАМЕТРОВ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА ПЕРМИ

- Внесение изменений в Правила допускается в случае соответствия положениям Генерального плана города Перми.
- Обеспечение планируемого к строительству объекта местами в социальных объектах осуществляется путем заключения застройщиком соглашения о сотрудничестве с муниципальным образованием город Пермь об обеспечении планируемого к строительству объекта местами в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных учреждениях.
- Превышение предельных параметров (высотности и плотности) возможно при соблюдении одного из условий:
  - 1.) В случае если потребность в местах в ДДУ составляет от 240 и более мест, в ООУ от 825 и более мест, застройщик осуществляет **строительство** отдельно стоящих или встроенных и/или встроенно-пристроенных помещений в составе ОКС.
  - 2.) В случае если потребность в местах в ДДУ составляет менее 240 мест, в ООУ менее 825 мест, застройщик обеспечивает **финансирование** мероприятий.  
Размер финансирования мероприятий устанавливается нормативным актом администрации города Перми.